

YÜRÜTMİYİ DURDURMA TALEPLİDİR.

İSTANBUL () İDARE MAHKEMESİ BAŞKANLIĞI'NA

GÖNDERİLMEK ÜZERE

ANKARA İDARE MAHKEMESİ BAŞKANLIĞI'NA

- DAVACI** : TMMOB Şehir Plancıları Odası (İstanbul Şubesi)
- VEKİLİ** : Av. Koray CENGİZ
- DAVALI** : 1) İstanbul Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı
Saraçhane/İstanbul
2) Sancaktepe Belediye Başkanlığı
Sancaktepe / İstanbul
- DAVA KONUSU** : İstanbul Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin 16.10.2009 tarih ve 1979 sayılı kararı ile onaylanan 24.11.2009 tasdik tarihli Sancaktepe 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Plan Uygulama Hükümleri'nin A.22 ve A.23 nolu maddelerinin ve Sancaktepe Belediye Meclisi'nin 28.01.2010 tarih ve 159 sayılı kararı ile kabul edilen Sancaktepe 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Uygulama Hükümleri'nin 41 no.lu maddesinin öncelikle yürütmesinin durdurulması ve iptali istemidir.
- ÖĞRENME TARİHİ** : Dava konusu plan değişikliği 15. 12. 2009 – 15. 01. 2010 tarihleri arasında askıda ilan edilmiş, 15.01.2010 tarihinde tarafımızca itiraz edilmiştir. 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu uyarınca İdare tarafından itiraza altmış gün içinde 16.03.2010 tarihine kadar bir cevap verilmediğinden istek reddedilmiş ve 15.05.2010 tarihinde bitecek olan dava süresi, son günü tatil gününe rastladığından tatil gününü izleyen çalışma günü olan 17.05.2010 gününe uzamıştır.

AÇIKLAMALAR :

1 - 1/5000 ölçekli Sancaktepe Nazım İmar Planı A.23. nolu Genel Hükümünde; “1/5000 ölçekli Sancaktepe Nazım İmar Planı onama tarihinden önce inşaat ruhsatı almış ancak iskân aşamasına gelmemiş parsel/parsellerdeki sosyal ve teknik donatı alanlarının yerleri; 1/1000 ölçekli uygulama imar planı aşamasında, bu plan ile getirilen donatı alanı miktarının altında olmamak, ilgili yönetmeliklerde belirtilen standartların altına düşmemek ve söz konusu donatının gerçekleştirilmesi amacı doğrultusunda ilgisince belediyesine devredilmek koşuluyla plan sınırları içerisinde kalan ve iskâna konu olan başka parsel/parsellerle değiştirilebilir” denilmektedir.

1/5000 ölçekli Sancaktepe Nazım İmar Planı A.23. nolu Genel Hükümünde yer alan düzenleme ile ilgili olarak 1/1000 ölçekli Sancaktepe Uygulama İmar Planı'nın 41 nolu Genel Hükümünde ise; “Donatı Transferi: 1/5000 ölçekli Sancaktepe Nazım İmar Planı onama tarihinden önce inşaat ruhsatı almış ancak iskan aşamasına gelmemiş parsel/parsellerin bir kısmında donatı bulunması durumunda, transferi yapılacak donatı alanından az olmamak, ilgili yönetmeliklerde belirtilen standartların altına düşmemek ve söz konusu donatının gerçekleşmesi amacı doğrultusunda ilgisince İlçe Belediyesi lehine bedelsiz olarak devredilmek koşuluyla plan sınırları içerisinde kalan ve iskana konu olan başka parsellerle değiştirilebilir. Donatı transferine konu parsel/parsellerde plan tadilatı yapılmadan uygulama yapılamaz” denilmektedir.

Yukarıda belirtilen dava konusu plan notlarına benzer bir imar hakkı transferi kararı getiren 1/5000 ölçekli Sancaktepe Nazım İmar Planı A.22. nolu Genel Hükümünde ise; “1/5000 ölçekli Sancaktepe Nazım İmar Planında Konut, Konut + Ticaret ve Ticaret fonksiyonlarında kalan bir parsel/parsellerde öngörülen emsal değerine karşılık gelen inşaat alanı, bir diğer parsel/parsellere transfer edilebilir. Ancak 3194 sayılı Yasanın 18. Maddesi kapsamında düzenlenecek alan sınırları dahilinde bu transfer işlemi ile 1/5000 ölçekli Sancaktepe Nazım İmar Planında bu bölge için öngörülen yoğunluk değeri arttırılamaz. Bu transfer işlemi Konut, Konut + Ticaret ve Ticaret Alanlarında satın almak ve bu alanı belediye lehine bedelsiz olarak devretmek koşuluyla gerçekleşebilir. Belediye lehine bedelsiz olarak terk edilen parsel/parsellerde eğitim, sağlık, park, spor ve dini tesis fonksiyonları yer alacaktır. Donatı alanı olarak oluşan bu parseller, bu fonksiyonlar dışında başka bir amaçla kullanılamaz.” denilmektedir.

2 – Dava konusu edilen 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı genel hükümlerinde yer alan A. 22 ve A. 23 plan hükümleri uyarınca konu ile ilgili işlemlerin, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı aşamasında çözümlenmesine yönelik uygulamalar gerçekleştirilmiş ve bu uygulamalar nedeniyle plan çalışmasının bütünlüğü bozularak sosyal ve teknik donatı dengesi ortadan kaldırılmıştır. Şöyle ki, plan notları ile getirilen donatı ve konut alanlarına ilişkin yapılaşma haklarının satın alınan diğer alanlara transferi, plan marifetiyle plan onama sınırı içinde düzenlenen alan içinde dengesiz yapılaşma haklarına neden olmakta ve belli fonksiyonların belli alanlarda kümelenmesi sorununu ortaya çıkararak donatı ve yerleşme dengesini bozmaktadır. Dolayısıyla 1/5000 planda yer alan dava konusu plan notları nedeniyle nazım plan çalışması, alt ölçekli uygulama imar planının kendine aykırı olarak elde edilmesi ve düzenlenmesi sonucunu doğurmaktadır. Bu nedenle, dava konusu plan notları 1/1000 Ölçekli

Uygulama İmar Planı yapım sürecini imkansız hale getirmekte ve bu doğrultuda yapılacak olan uygulama olanağını da ortadan kaldırmaktadır.

Dava konusu plan notlarından, 1/5000 ölçekli Sancaktepe Nazım İmar Planı Notlarının Genel Hükümlerinin A. 23 maddesine ilişkin uygulamadan örneklere yer verilerek itirazımız aktarılırsa; plan onama sınırı içinde yer alan okul alanlarının satın alınan plan onama sınırı içindeki farklı bir alana transfer edilmesi, planlama esasları ve 3194 sayılı Kanun eki Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelikte tanımlanan hükümlere göre; mahalle ölçeğinde ve yürüme mesafesinde olması gereken bir donatının taşınmasını gerektirmektedir. Plan Onama sınırları içindeki mesafeler düşünüldüğünde bu şekilde gerçekleştirilecek olan bir transfer işlemi, plan çalışması ile düzenlenmesi zaruri olan bir eğitim donatısının uygulanmasını imkansız hale getirmektedir. 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nın notları ile tanımlı bu durum, aynı düzenlemenin tanımlandığı Sancaktepe 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Uygulama Hükümleri'nin 41 nolu maddesi için de geçerlidir.

Dava konusu plan notlarının uygulanması aynı zamanda, 3194 sayılı İmar Kanunu ile Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik uyarınca plan içinde yer alması zorunlu donatıların, plan onama sınırları ile tanımlanan alanda dengesiz dağıtılmasına neden olacaktır. Arsa değerlerinin ucuz ve altyapı yatırımlarının gerçekleştirilmemiş olduğu konut alanları donatı alanları haline gelirken, yapılaşma baskısının yoğun olduğu alanlar donatı alanlarının yetersizliği nedeniyle sağlıklı bir kentsel çevre sunamayacaktır.

Ayrıca dava konusu edilen plan notlarının genel hükümleri A.22 maddesi de uygulanması ile benzer bir sonuç doğuracaktır. Bu plan hükmünün uygulanması ile yine plan onama sınırı içinde yer alan yapılaşma baskısı yüksek olan alanlarda yapı yoğunlukları arttırılarak donatı dengesi bozulurken; imar hakkı transferi gerçekleştirilen alanlar, donatı alanlarının yoğunlaştığı bölgeler haline gelerek donatıların yapımı gerçekleştirilemeyecektir. Aynı zamanda bu alanlar çok seyrek yapılaşma ile karşı karşıya kalacak ve yapılaşma açısından doygun hale gelmediğinden gerekli altyapı yatırımlarının gerçekleşmesi engellenecektir. Parselleri üzerinde plan ile verilen yapılaşma haklarını kullanmak isteyenlerin bu haklarını kullanmaları, dolaylı yollardan engellenmiş olacaktır. Çünkü yapılaşma için gerekli alt yapı gereksinimlerinin karşılanması imkanı, yapı yoğunluğunun çok az olacağı bu alanlarda ortadan kalkacaktır.

3 - Dava konusu plan notlarının uygulanması ile imar hakkı transferi ve donatı transferi adı altında plan dengesinin bozulmasının önü açılmış ve bu konu ile ilgili hükümlerin uygulanması ve uygulamanın yaratacağı problemlere ilişkin yeterince açıklık getirilmemiştir. Dava konusu plan hükümleri uyarınca, emsal veya donatı transferinin yapıldığı yerlerde bulunan parsellerdeki emsal değerleri artacağından, çevre nüfusu da artmış olacaktır. Dolayısı ile transferin yapıldığı çevrede planlanan nüfus kriterlerine göre ayrılmış olan donatılar, yetersiz durumda olacak; tersi durumda ise terki yapılan yerdeki parseller donatı alanına alınacağından bu alanlardaki donatılar ise ihtiyaçtan çok daha büyük olacaktır. Bu durum yoğunluklar sürekli yer değiştireceği için beraberinde ulaşım sorunları, altyapı sorunları v.b. birçok sorunu getirecek ve bölge için planın sağlıklı bir şekilde uygulanmasını mümkün kılmayacaktır. Bu nedenlerle kamu zarara uğrattılacak ve plan bölgesinde kamu hizmetleri verilemeyecektir.

Dolayısıyla, 1/5000 Ölçekli Sancaktepe Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Sancaktepe Uygulama İmar Planı ile şehircilik ilkeleri ve planlama esasları bakımından bütünleşmeyen dava konusu 1/5000 ölçekli Plan Uygulama Hükümleri'nin A.22 ve A.23 maddeleri, 1/1000 ölçekli Plan Uygulama Hükümleri'nin 41 nolu maddesi; İmar Planı'nın uygulanmasındaki bütünlük ilkesini ortadan kaldırmaktadır. Bu şekilde yüksek yoğunluklu yapılaşma koşullarının sağlanması talebi ile 1/5000 ölçekli ve 1/1000 ölçekli planlarda yer verilen dava konusu plan hükümleri, nüfusun artmasına ve donatı alanlarının azalmasına neden olacak nitelik taşıdığından; imar mevzuatımıza, şehircilik ilkeleri ve planlama esaslarına aykırıdır.

4 - Plan Yapımına Dair Esaslara Ait Yönetmeliğin 16. Maddesi'nde "Hazırlanacak her ölçekteki imar planlarının yapım ve değişikliklerinde planlanan beldenin ve bölgenin şartları ile gelecekteki gereksinimleri göz önünde tutularak sosyal ve teknik donatı alanlarında EK-1 deki tabloda belirtilen asgari standartlara uyulur" denmekte, 17. Maddesi'nde ise "Nazım planlar üzerinde gösterilen teknik ve sosyal altyapı alanlarının konum ile büyüklükleri, toplam standartların altına düşülmemek şartı ile uygulama planlarında değiştirilebilir." hükmü getirilmektedir.

Fakat dava konusu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Plan Uygulama Hükümleri'nin A.22 ve A.23 maddeleri, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Uygulama Hükümleri'nin 41. maddesi ile bu hükümlerin açıkça göz ardı edilmiş olduğu ortadadır. Yönetmelikte açıkça belirtilen "teknik ve sosyal donatı dengesinin" bozulmaması hükmü ihlal edilerek, plan bütününde teknik ve sosyal donatı alanları azaltılmaktadır. Dava konusu hükümler "kamu yararının zorunlu kıldığı" işlemler değil, aksine kamu yararına aykırı işlemlerdir. Ayrıca, kentsel alanların donatı dengesini bozucu uygulamalar getirmeleri ve sağlıklı kentsel mekan üretimini imkansız kılmaları nedeni ile; kamuyu zarara uğratacak düzenlemelerdir.

Yine Plan Yapımına Dair Esaslara Ait Yönetmelik hükümlerinin 27. Maddesinde ise; 'imar planında bulunan sosyal ve teknik altyapı alanlarının kaldırılması, küçültülmesi ve yerinin değiştirilmesine dair değişiklikleri zorunlu olmadıkça yapılamaz.' hükmü de dava konusu plan hükümleri ile ihlal edilmektedir. Dava konusu plan hükümlerinin, açıkça görüldüğü üzere, konusu itibarıyla böyle bir zorunluluk taşımadığı ve planlamada kamu yararı ilkesi ile bağdaşmadıkları ortadadır. İlgili maddede yer alan;

"İmar Planlarında bulunan sosyal ve teknik altyapı alanlarının kaldırılması, küçültülmesi veya yerinin değiştirilmesine dair plan değişiklikleri zorunlu olmadıkça yapılamaz" zorunlu hallerde ise değişikliğin yapılabilmesi için: "- İmar Planındaki durumun değişecek olan sosyal ve teknik altyapı alanındaki tesisi gerçekleştirecek ilgili yatırım için Bakanlık ve kuruluşların görüşü alınacaktır. - İmar Planındaki sosyal ve teknik altyapı alanının kaldırılabilmesi ancak bu tesisin hizmet götürdüğü bölge üzerinde eşdeğer bir alanın ayrılması suretiyle yapılabilir. Dini yapı alanlarına ilişkin planlarda ve değişikliklerinde il müftülerinin görüşü alınır." hükümleri de bu aykırılığı doğrulamaktadır.

5 - Öte yandan, dava konusu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Plan Uygulama Hükümleri'nin A.23 maddesi ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Uygulama Hükümleri'nin 41. Maddesi ile getirilen "1/5000 ölçekli Sancaktepe Nazım İmar Planı onama tarihinden önce inşaat ruhsatı almış ancak iskân aşamasına gelmemiş parsel/parcellerdeki sosyal ve teknik donatı alanlarının yerleri ... plan sınırları içerisinde kalan ve iskâna konu olan başka

parşel/parşellerle değiştirilebilir.” hükmü; planın onanması ile ortadan kalkmış olan imar haklarını müktesep hak olarak kabul etmektedir. Dava konusu plan notları ile plan onanmadan önce bu planlara uygun verilen ruhsatlar kapsam içine alınmıştır. Oysa yeni plan onaması ile bir önceki imar planları bütün sonuçlarıyla birlikte ortadan kaldırılmakta olup, bazı sonuçlarının bu şekilde korunma altına alınması planlama esaslarının özünü zedeleyici bir özellik taşımaktadır. Başka bir ifadeyle, dava konusu plan notları ile müktesep hak şeklinde kabul edilen plan onanmadan önce verilmiş ruhsatların; imar planlarının onayı aşamasında dava konusu plan hükümleri tarafından koruma altına alınması planın uygulanmasını sekteye uğratmaktadır. Böylece, bir önceki imar planı ile verilen ve onanan plan ile sakıncalı yapılaşma kararları olduğu nedeniyle kaldırılan plan kararları, dava konusu plan hükümleri ile koruma altına alınmakta ve büyük ölçüde sürdürülmektedir. Bu nedenle de dava konusu plan hükümlerinin şehircilik ilkeleri ve planlama esaslarına aykırılığı açıkça ortadadır.

SONUÇ VE İSTEM :

Açıklanan ve Mahkemenizce resen saptanacak nedenlerle; İstanbul Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 16.10.2009 tarih ve 1979 sayılı kararı ile onaylanan 24.11.2009 tasdik tarihli Sancaktepe 1/5000 lekli Nazım İmar Planı Plan Uygulama Hükümleri’nin A.22 ve A.23 no’lu maddelerinin ve Sancaktepe Belediye Meclisi’nin 28.01.2010 tarih ve 159 sayılı kararı ile kabul edilen Sancaktepe 1/1000 lekli Uygulama İmar Planı Plan Uygulama Hükümleri’nin 41 nolu maddesinin; Yasalara, Yönetmeliklere, kamu yararına, şehircilik ilkelerine ve planlama esaslarına açıkça aykırı olmaları nedeniyle **İPTALLERİNE** ve telafisi güç zararlar doğabileceği nedeniyle **ncelikle ve ivedilikle YÜRÜTMELERİNİN DURDURULMASINA** karar verilmesini, mahkeme masrafları ile vekalet ücretinin davalılara ykletilmesini vekil olarak saygılarımla dilerim.

TMMOB şehir Plancıları Odası

(İstanbul şubesi)

vekili Av. Koray CENGİZ